

On Arkitekter og Ingeniører AS

Orkdalsveien 82

7300 ORKANGER

Referat fra oppstartsmøte detaljreguleringsplan Losjevegen, gnr. 92, bnr. 16/18/55, den 23.01.20

Under følger referat fra oppstartsmøte avholdt 23.01.20 for planinitiativ detaljreguleringsplan Losjevegen, gnr. 92, bnr. 16/18/55. Som avtalt vedlegges adresselister for beboere og høringsparter. Resterende veiledere og normer skal ligge inne som linker i møterefateret og er vedlagt. Normer er også å finne på vår hjemmeside, eksempelvis vegnorm. Ta gjerne kontakt om det er noe som mangler.

Reguleringsplanen har fått tildelt planid 5028 2020001.

Planforslaget har fått plannavn: Detaljreguleringsplan Losjevegen, gnr. 92, bnr. 16/18/55

Ta gjerne kontakt om det er spørsmål til referatet.

Med hilsen

Stian Aspaas Haugen

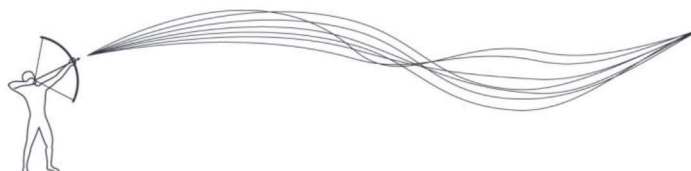
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Kopi:

- Losjevegen Park AS
- Fylkesmannen i Trøndelag
- Trøndelag fylkeskommune
- Statens vegvesen



Møtereferat

Oppstartsmøte			
Prosjektnavn: Losjevegen, gnr. 92, bnr. 16/18/55		Formål: Boligbebyggelse	
Gårds- og bruksnummer: Gnr. 92, bnr. 16, 18, 55		Planidentitet: 2020001	
Saksnummer i ESA: 19/5557		Møtested og -dato: Møterom Per Borten, 23.01.20	
Virksomhet	E- post:	Navn	Til stede:
Arealforvaltning	stian.haugen@melhus.kommune.no	Stian Aspaas Haugen	X
Teknisk drift	Hans.Magnus.Johnsen@melhus.kommune.no	Hans Magnus Johnsen	X
On arkitekter og ingeniører AS	stig.atle@on-as.no	Christian Bonvik	X
On arkitekter og ingeniører AS	Christian@on-as.no	Stig Atle Moe	X
Losjevegen Park AS	morten@ebo.no	Morten Lilleberg	X
Losjevegen Park AS	jorgen@fonteiendom.no	Jørgen Høvik	X
Losjevegen Park AS	Ivan@ebo.no	Ivan Kristiansen	X

Anmodning om oppstart ble mottatt av Melhus kommune 16.12.19.

Oppstartsmøte er obligatorisk og jfr. § 12- 8 skal det skrives referat fra oppstartsmøtet. Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal også fremgå av referatet kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet jfr. pbl § 12 - 3 er oppfylt. På møtet stilte ON arkitekter og ingeniører AS som fagkyndig, og kommunen vurderer dermed kravet til fagkyndighet til å være opp fylt.

1.1 Planområdets status

1.1.1 *Beskrivelse av planområdet*

Planområde ligger ved Potten, langs med Losjevegen. Området er et transformasjonsområde med en blanding av eneboliger og leilighetsbygg. De senere år er en rekke eneboliger kjøpt opp, og det er etablert leilighetsbygg ved Losjevegen 3 og Losjevegen 4. I øst og sør grenser området mot dyrket mark. Nordøst for planområdet er deler av åkeren satt av til bolig/tjenesteyting i gjeldende Områdeplan Melhus sentrum (planID 2016001).

1.1.2 *Planstatus*

Arealbruksformål boligbebyggelse B12 i Områdeplan Melhus sentrum (planID 2016001).

Tiltaket er i tråd med overordnet plan.

Kontaktperson for områdeplan er Egil Johannes Hauge:

Telefon: 7285 8024 eller 975 84 340

E-post: egil.johannes.hauge@melhus.kommune.no

1.2 Beskrivelse av tiltaket

1.2.1 *Plangrep*

Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for blokkbebyggelse i 4.etasjer gjennom fortetting. Eksisterende bebyggelse skal saneres og erstattes av ny.

Det er tenkt opparbeidet c. 40 antall enheter. Minimumskrav i henhold til områdeplan Melhus sentrum er 18 boenheter.

I hovedsak er det tenkt en vest- og øst vendt bebyggelse, med tanke på solforhold og naboer. Det er viktig at det hensyn tas boforhold for eiendommen 92/19. Avhengig av vegløsning i utbyggingsprosjektet, vil adkomst være fra Losjevegen eller med egen avkjørsel fra Løvsetvegen.

Utbygger opplyser om at det muligens ønskelig å fremme en prinsippsak for bygging i 5 til 6 etasjer. Bebyggelse er da tenkt nedtrappet imot eksisterende bebyggelse. Ved en prinsippavklaring vedrørende byggehøyder må kommunen ha følgende oversendt:

- Situasjonsplan som viser de ulike disponeringene av arealene og snitt- samt 3d tegninger.
- Liten planbeskrivelse som følger tegningsgrunnlag. Skal redegjøre for hvorfor dette eventuelt medfører bedre løsninger og hvilke konsekvenser nytt forslag har. Begrunnelse for og fastsetting av planens avgrensning. Dette kan være konsekvenser for naboer, støy, trafikkavvikling og arkitektonisk uttrykk. Listen for hva planbeskrivelsen bør inneholde og konsekvenser er ikke uttømmende.

En prinsippavklaring skal være avklart hos Formannskapet før et planforslag sendes inn.

Planen følger tomtegrensene til eiendommene gnr. 92, bnr. 16, 18 og 55. Gnr. 92, bnr 19 blir stående igjen da denne ikke innbefattes av denne detaljreguleringsplanen. Planområde ligger opp imot denne kommunale vegen Losjevegen.

Planområde berører ikke usikre grenser.

Kommunen ønsker at planen i tillegg til byggområdene/tomta regulerer samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bestemmelsesområder, hensynssoner, byggegrenser og bestemmelsesområder. Herunder

også lekeareal, trafo, VA- anlegg, renovasjon, snuhammer, veg, fortau/gang- og sykkelveg, annet vegareal (snøopplag, veglys, teknisk infrastruktur m. mer).

1.3 Føringer for tiltaket

1.3.1 Aktuelle føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for barn rettigheter i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1444
- Retningslinjer for luftkvalitet T-1520
- [Byvekstavtalen 2019- 2029](#)
- [Områdeplan for Melhus sentrum \(planID 2016001\) m/tilhørende vedlegg](#)

Byvekstavtalen:

Det skal framgå av planbeskrivelsen hvordan framlagte planforslag følger Byvekstavtalen. Det skal vises til hvordan planforslaget samsvarer eventuelt ikke samsvarer med denne.

Fellesbestemmelser:

Fellesbestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: F1-F5, F7-F15, F17-F21, F25-F34.

Øvrige bestemmelser

Øvrige bestemmelser angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 2.1, 2.2.1, 2.4.9

Vilkår for gjennomføring

Vilkår for gjennomføring angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.1.4, 9.1.5, 9.1.6, 9.1.7, 9.1.8

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav angitt i planbestemmelsene for områdeplan Melhus sentrum skal følges opp. I særlig grad gjelder dette: 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.4, 9.2.5, 9.2.6, 9.2.7, 9.2.27

1.3.2 *Utnyttelse og byggevolum*

Det skal fremgå en vurdering av fortettningsnivået/utnyttelsen i planbeskrivelsen. Det skal legges opp til en effektiv arealbruk. Det skal derfor innarbeides bestemmelser som sikrer *minimumskrav* til utnytting og *maksimumskrav* til parkering. For dette området skal det bygges min 6 boliger per daa, i maks 4 etg. jfr. Områdeplan Melhus sentrum § 2.4.9. (Minimum 18 boliger). Ved beregning av antall boliger per daa skal det beregnes med bakgrunn i areal avsatt til boligformål. I henhold til bestemmelse F20 regnes en etasje som opptil 3,5 meter.

For tekniske installasjoner med mer, se bestemmelse F15.

Nye bygg skal tilpasses eksisterende byggestil. Se videre F 25

I fortettningsprosjekt er det viktig at bebyggelse detaljplanlegges i plankartet, med bygningskropp, andre arealer som veg, parkering, grøntareal og lekeplasser.

Det er viktig at nye leilighetsbygg får en estetisk tilfredsstillende utforming, passer inn i nærområde og er tilpasset et endret klima. Det skal i planforslaget foreligge snittegninger samt 3D-modell for å kunne vurdere planens virkninger for naboer. Illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for, og derfor ikke nødvendigvis hva som er mest sannsynlig tiltenkt bygd. Dersom det vedlegges illustrasjoner som ikke viser maksimal utnyttelse, skal dette fremkomme tydelig av planforslaget. Annen

eksisterende bebyggelse i området skal beskrives i planen, samt hvordan ny bebyggelse vil passe inn i denne. Føringer ligger i bestemmelse F25, F 26, F 27, F 30,

Situasjonsplan og reguleringsplan må tilrettelegge for framkommelighet rundt tomte for utrykningskjøretøy som brannbil og ambulanse, samt at beboere kan kjøre fram varer m. mer.

Det skal i henhold til bestemmelse F11 legges vekt på et helhetlig miljø og ressurstenkning ved bygging av nye bygg, og det skal redegjøres for hvordan nye bygg er tilpasset framtidige klimaendringer. Det bør sees på mulighetene for grønne tak med mer.

Se for øvrig:

- Melhus byromutredning
- Stedsanalyse
- Konsepter Melhus sentrum
- Rapport framtidens sentrum

1.3.3 Vann og avløp

Det ligger i områdeplene for Melhus sentrum en rekke rekkefølgekrav som må løses i forbindelse med utbyggingen. Bestemmelse 9.2.27 angir i hovedkravene. *Før det kan gis brukstillatelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal kapasitetsproblemer på spillvannsledning i Losjevegen og Pottenvegen, jf. strekk 36 og 39 i saneringskart, kartlegges og utbedres.*

Før det kan gis brukstillatelse innenfor B12 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, utbedres. Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan.

Øvrige bestemmelser F2, F29.

Det er i utgangspunktet 5 meters avstandskrav fra ledninger til bygg.

Det må tas høyde for nødvendig slukkevann/brannvann innenfor område.

Det ønskes kreative løsninger på overvannshåndtering. Mulig å se på overvannshåndtering som et landskapselement. Det må videre sees på løsninger i henhold til bestemmelse 9.1.7 i områdeplan for Melhus sentrum med tanke på blågrønn struktur.

Planen må sikre tilstrekkelig kapasitet/løsning for vann, avløp, overvann og slukkevann. Det skal derfor utarbeides overordnet VA-plan som skal være godkjent før planen kan 1.gangsbehandles. overordnet VA-plan skal utarbeides i henhold til veileder om krav knyttet til plangodkjenning av VVA-planer (veg, vann, avløp) i Melhus kommune. Overordnet plan innebærer et notat, beregninger samt VA-kart, og skal vise gjennomførbare løsninger for vann og avløp, inkludert beregning av kapasitet som kreves, beregning av overvann og lokal overvannshåndtering.

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer at det utarbeides og godkjennes teknisk VVA-plan (jfr. veileder) før det gis tillatelse til tiltak,

Det er krav til overvannshåndtering med lokal fordrøyning på egen tomt.

Se for øvrig flere føringer i vedlegg til områdeplan Melhus sentrum:

- Saneringsplan med vedlegg
- Områdeplan VA notat
- Overslag vannmengder områdeplan Melhus sentrum
- ROS- analyse VAO Melhus sentrum med vedlegg
- Overvann og klimahåndtering Melhus sentrum

Kontaktperson for vann og avløp er Jakob Leon Storrø:
Telefon: 7285 8159 eller 915 34 244.
E-post: jakob.leon.storro@melhus.kommune.no

1.3.4 Veg

Avkjørsel til veg og frisisiktsone må reguleres i sin helhet og utformes i henhold til kommunen vegnorm og statens vegvesen sin håndbok N100.

Generelle bestemmelser for kjøreveger og gang- og sykkelveger framgår av 3.3, 3.4, samt 3.6 for annen veggrunn.

Det er avsatt areal for fortau langs med Losjevegen i områdeplan for Melhus sentrum, denne skal opparbeides med rekkefølgekrav (før brukstillatelse).

Losjevegen ligger på kommunal eiendom, men er eid av Losjevegen veglag. Det forutsettes derfor at det inngås avtale med Losjevegen veglag som sikrer at innbetales en forholdsmessig andel til drift og vedlikehold av vegen.

Det må framgå av planforslaget hvilke områder som skal opparbeides med fast dekke, og hvilke som skal ikke. I all hovedsak skal det benyttes fast dekke.

Det er utfordringer knyttet til veg og fortau langs med planområde. Regulert vegbredde i områdeplan Melhus sentrum er på 4m og fortau på 1,5m. Dette gjør at det er klare kapasitetsproblemer langs med Losjevegen, og at gående og syklende i stor grad deler vegbanen med kjørende. Det er et klart usikkerhetsmoment hva tålegrensen er for Losjevegen. Det forutsettes derfor at det som en del av planforslaget utarbeides en trafikknotat som redegjør for:

- Trafikksikkerhet
- Trafikkavvikling
- Andre adkomstalternativer. Andre adkomstalternativer som skal vurderes er adkomst fra nord (BT1) og ned til losjevegen og adkomst fra nord (BT1) kun til planområde, og som ikke henger sammen med Losjevegen. I tillegg skal vurderingen ta for seg adkomst fra kun Losjevegen. Vurdering om avkjørsel Losjevegen skal saneres med ny adkomstveg.
- Det må redegjøres for eventuell støy fra Losjevegen mot planområde, som en del av trafikknotat og framskriving av ÅDT med utbygging.

Avkjørsel til veg og frisisiktsone må reguleres i sin helhet og utformes i henhold til kommunen vegnorm og statens vegvesen sin håndbok N100. Veger skal vises med radier og sporingskurver.

Det må etableres snuhammer i enden av Losjevegen. Denne skal etableres slik at det er mulig for renovasjonsbiler og andre større kjøretøy kan snu tilfredsstillende i enden av vegen. Dette skal illustreres med sporingskurver som en del av planforslaget

Byggegrense mot veg skal reguleres i plankartet.

Det henvises til kommunens vegnorm og til kommunal veglysnorm.

Se for øvrig:

- Trafikkanalyse for områdeplan Melhus sentrum

Kontaktperson for veg er Jonas Sæther:
Telefon: 46413163
E-post: Jonas.Saether@melhus.kommune.no

1.3.5 Parkeringsdekning

Parkeringsnorm for Melhus sentrum skal leges til grunn. Parkeringsbehov skal primært dekkes på egen tomt, hovedsakelig i parkeringskjeller.

Bolig Parkering for beboere må etableres i parkeringskjeller, eventuelt fellesanlegg	Min – 0,7 pr enhet	Maks – 1 pr enhet
Bolig Besøksparkering	0,2 pr enhet (fast)	
Bolig Sykkelparkering skal anlegges i fellesanlegg under tak/i kjeller	2 pr enhet (fast)	

Det skal oppgis maks og minimum parkering i bestemmelsene. Det bør avsettes og sikres plasser for elbil og ladepunkter. Planforslaget bør ta høyde for dette og dimensjonere infrastruktur etter dette.

1.3.6 *Estetikk*

Kommuneplanen sier at nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Planen skal derfor ta med vurdering/begrunnelse for estetikkvalg.

Annen eksisterende bebyggelse i området skal beskrives i planen, samt hvordan ny bebyggelse vil passe inn i denne.

Det skal i planforslaget, i tillegg til illustrasjonsplan og situasjonsplan, foreligge snittegninger samt 3D-modell for å kunne vurdere planens virkninger for naboer. Illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for, og derfor ikke nødvendigvis hva som er mest sannsynlig tiltenkt bygd. Dersom det vedlegges illustrasjoner som ikke viser maksimal utnyttelse, skal dette fremkomme tydelig av planforslaget.

1.3.7 *Leke- og uteoppholdsarealer*

For å sikre fortetting og utbygging av nye områder med tilstrekkelig bokvalitet og sikre befolkningens helse og trivsel, skal det i plansaker med nye boliger avsettes gode uteoppholdsarealer uteoppholdsarealer på egen grunn. For leke- og uteoppholdsarealer skal kommunens norm for leke- og uteoppholdsarealer benyttes. Vi oppfordrer til å lese hele normen grundig, for å innarbeide alle elementer. For denne planen skal det tas utgangspunkt i rad 4, ved utregning av leke- og uteoppholdsarealer. Det krever per boenhet, uteoppholdsareal (20 m²), lekeplass (10 m²) og områdelekeplass (10 m²). Lekeplasser skal reguleres med eget formål. Det vises videre til fellesbestemmelse F 9, F 10, og F 11 i områdeplan Melhus sentrum.

For å sikre gjennomføring av leke- og uteoppholdsarealene skal det innarbeides rekkefølgekrav om at leke- og uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt før den første boenheten kan tas i bruk. Forslag til reguleringsbestemmelser:

Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.

Før brukstillatelse kan gis skal det sikres minste uteromsareal pr boenhet ihht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal.

Leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med Melhus kommunes enhver tids gjeldende norm for leke- og uteoppholdsarealer, før første bolig tas i bruk eller senest påfølgende vekstsesong.

1.3.8 *Renovasjon*

Renovasjonsløsning må løses i samråd med ENVINA. Se videre bestemmelse F5, F17. . Det må sikres at renovasjonsbil har sikker tilkomst og at nødvendig sikkerhet ved tømning blir ivaretatt. Beskrivelse av dette skal fremgå av planbeskrivelsen, og eive. Situasjonsplan som viser snuareal dersom dette er

aktuelt. Renovasjonsområder som avsattes utomhus skal reguleres i plankartet. Det skal ha være tilstrekkelig manøvreringsareal for lastebil. Ved mer enn 10 boenheter kreves nedgravd avfallshåndtering.

Kontaktpersoner: Erik Fenstad (erik.fenstad@envina.no)

1.3.9 Sosial infrastruktur

Det skal fremgå av planbeskrivelsen hva utbyggingen vil generere av økt befolkning, og hvordan dette vil påvirke sosial infrastruktur i området. Det gjelder for barnehage og skole, og for helse (sykehjem). Det må gjøres en beregning i planbeskrivelsen som viser hvor mange barn i barnehage og skole planen vil medføre.

Nærmeste skole er Høyeggen og Gimse skole. Vesletun barnehage, Trolltoppen barnehage og Strandvegen barnehage ligger hhv. 1,1, 1,3 og 1,4km unna. Sykehjem er Buen omsorgssenter
Dersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet må dette innfris med rekkefølgekrav.

For konkrete tall knytta til kapasitet kontakt Egil Johannes Hauge:

Telefon: 7285 8024 eller 975 84 340

E-post: egil.johannes.hauge@melhus.kommune.no

1.3.10 Alternativ energi

Kommuneplanens arealdel generelle bestemmelser pkt. 1.4.3:

Tilrettelegging for alternativ energi

I alle utbyggingsområder skal alternative energiløsninger vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen, evt. søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.

I utbyggingsområder lokalisert på grunnvannsressurser skal ressursen undersøkes med tanke på bruk til energiforsyning. Undersøkelsen skal foreligge før reguleringsplanen tas opp til behandling.

På bakgrunn av undersøkelsen skal reguleringsplanen beskrive hvordan energiforsyningen i området kan og bør løses – dette skal også omfatte en vurdering av bruken av alternative energikilder utenom grunnvann.

For denne planen skal alternativ energiløsning vurderes og framgå av planbeskrivelsen.

Utbyggingsområdet er lokalisert på grunnvannsressursen, og dette er derfor aktuelt. Det videre gitt krav i bestemmelse F19 at eventuelle konsekvenser av dette skal beskrives.

Det er videre i planbestemmelse F7 gitt krav om at det skal vurderes tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Nye bygg bør se på andre alternative energiløsninger som solceller, alternative oppvarmingskilder og redusere behov for energitilførsel.

Se for øvrig:

- Termisk energiforsyning Melhus

1.3.11 Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommune må inngås for å innfri rekkefølgekrav, og om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur. Det forutsettes at utbygger tar kontakt med kommunen for oppstart av forhandler vedrørende dette. Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale kan med fordel varsles sammen med planoppstart, og forhandlinger kan skje parallelt med planforslaget.

Alle rekkefølgekrav, fellesbestemmelser og vilkår for gjennomføring er gjenstand for utbyggingsavtale. For at utbyggingsavtale skal være juridisk bindende skal bestemmelsene det knyttes utbyggingsavtale til, inngår som en del av planen.

- Før det kan gis brukstillatelse i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal kapasitetsproblemer på spillvannsledning i Losjevegen og Pottenvegen, jf. strekk 36 og 39 i saneringskart, kartlegges og utbedres.
- Før det kan gis brukstillatelse innenfor B12 skal spillvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Hølundvegen og overvannsledning mellom krysset Løvsetvegen/Søreggen og fram til Melhusvegen, jf. strekk 37, 43, 44 og 45 i saneringskart, utbedres. Rekkefølgekravene til vannledninger og spillvannsledninger nevnt over kan erstattes med tilsvarende løsninger i en godkjent VA plan
- Areal for områdelekeplass dekkes innenfor område BT1. Andel til opparbeidelse til denne skal dekkes av utbyggingsavtale.
- Tiltak som fremgår av bestemmelse 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.8, 9.2.9 og 9.2.10 skal dekkes av utbyggingsavtale.
- Utbyggingsavtale skal være inngått før det kan gis IG innenfor planområde.
- Midler skal være innbetalt i henhold til utbyggingsavtale, før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest.
- Melhus kommune ønsker at det varsles oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale samtidig i denne plansaken.

Områdemodellen for Melhus sentrum ligger vedlagt. Den viser til hvordan det forutsettes at det skal inngås utbyggingsavtaler som medfører et anleggsbidrag for fellestiltak definert i rekkefølgebestemmelser i områdeplanen (kap. 9.2.1-9.2.10).

For utbyggingsavtale kontakt Guri Vik:

Telefon: 99385932

E- post: guri.vik@melhus.kommune.no

1.3.12 *Naturmangfold, friluftsliv, og barn og unge*

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldoven.

Grønnstruktur og landskap, samt friluftsliv og folkehelse skal vurderes i planen. Tilgjengelighet til dette skal beskrives og vurderes.

Barn og unges adkomstmuligheter til lekeplasser, friområder, skole og barnehage skal belyses.

Se for øvrig:

- MU2017-26 Melhus sentrum naturmangfold

1.3.13 *Landbruk og jordvern*

Planområdet berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. Høy utnyttelse av området vil bidra til å forhindre press på dyrkajorda.

1.3.14 *Terrenginngrep*

Terrenginngrep/planering av terreng skal beskrives. Det skal utarbeides terrengsnitt fra flere vinkler. Det skal vises snitt gjennom lekeplass.

For planer som krever omfattende terrenginngrep skal nye høydekoter tegnes inn som juridiske linjer i plankartet. Det kan tas inn bestemmelse i planen om avvik fra disse som sikrer fleksibilitet, eks. 0,5 meter.

1.3.15 Kulturminner/kulturmiljø

Planområdet berører ikke registrerte kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.

For planer som berører SEFRAK-registrerte bygninger skal det utarbeides tilstandsrapport som en del av planforslaget.

Melhus kommune har egen kulturminneplan.

1.3.16 Annet

Geoteknikk: Vises til fellesbestemmelse F1 og rekkefølgebestemmelse 9.1.2. Dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot skred og flom skal foreligge som en del av planforslaget før planen kan 1.gangsbehandles. kravet til tilstrekkelig sikkerhet går frem av TEK17 og NVEs retningslinjer. Det stilles krav om geoteknisk vurdering som en del av planforslaget. Dette gjelder også for VA-anlegget. Geoteknikk må eventuelt følges opp i forbindelse med utbyggingen, skal innarbeides som en del av bestemmelsene (geoteknisk prosjektering).

Flom: Vises til fellesbestemmelse F1. *Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstillende krav i NVEs retningslinje «Flaum og skred i arealplanar», og gjeldende teknisk forskrift. Det må gjøres vurderinger og forutsetninger tilpasset hvert enkelt utbyggingstiltak.* Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er nødvendig skal det avsettes areal for nye flomveier. Se temakart flomsone og NVE oppdragsrapport B-9 2017

Støy: Vises til fellesbestemmelse F3, rekkefølgebestemmelse 9.1.1 og 9.1.3. Det skal sammen med planforslaget foreligge en egen støyvurdering. Det skal utarbeides bestemmelser for anleggsstøy/støv og fra anleggstrafikk, trafikkavvikling i anleggsfasen, særlig med tanke på beboere i område langs med Losjevegen.

Strøm: Forslagstiller bør på tidlig tidspunkt ta kontakt med Tensio AS for å avklare om det er behov for oppgradering av strømmnett eller oppføring av trafo. Ved oppføring av trafo stasjon så skal dette avsattes i plankartet med egnet formål med hensynsone over, avhengig av spenning.

1.4 ROS-analyse

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en Risiko- Og Sårbarhets (ROS)-analyse. *Regulanten skal selv vurdere hvilke tema som er relevante.* Se tabell 1 for kommunens forslag til utredningstema. Forslagene er ikke utfyllende. ROS-analysen skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder for ROS i arealplanlegging.

Tabell 1: Mulige utredningstema for ROS-analyse. Listen er utfyllende.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Bør redegjøres for i ROS-analyse
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	X
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	X
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	X
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	X
	Er det radon i grunnen?	X

	Annet (angi)	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportårer</i> , utgjøre en risiko for området?	X
	-hendelser på veg	X
	-hendelser på jernbane	
	-hendelser på sjø/vann/elv	
	-hendelser i luften	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?	
	-utslipp av giftige gasser/væsker	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området?	
	-elektrisitet	X
	-teletjenester	X
	-vannforsyning	X
	-renovasjon/spillvann	X
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:	
	-påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?	
	-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	
	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?	X
	-til skole/barnehage	X
	-til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg etc.	X
	-til forretning etc.	X
-til busstopp	X	
Brannberedskap:	X	
-omfatter området spesielt farlige anlegg?		
-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	X	
-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?	X	
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?	X
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	

		-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	
		-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	
		-annet (angi)	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?		
	Finnes det terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)		
	Annet (angi)		
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
		- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? - finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	

1.5 Konklusjon

Planområdet er vurdert som egnet fra et overordnet perspektiv. Planoppstart anbefales i tråd med de forutsetninger som er fastsatt i oppstartsmøte.

1.5.8 Oppstartsmøte, saksbehandling og videre prosess

Melhus kommune gjør oppmerksom på at det underveis i planprosessen vil kunne komme krav til forslagstiller som ikke framgår av oppstartsmøte referatet.

Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Protester eller innspill med alternative og gode løsninger parter, naboer eller beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter og politisk behandling av saken mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet.

Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Protester eller innspill med alternative og gode løsninger parter, naboer eller beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter og politisk behandling av saken mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet.

1.6 Krav til videre planarbeid

1.6.1 Tiltaket utløser/utløser ikke krav om konsekvensutredning/planprogram.

Melhus kommune vurderer at framlagte planforslag ikke utløser krav til konsekvensutredning eller planprogram i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Begrunnelsen er at planforslaget ikke faller under §§ 6, 7 eller 8 i Forskrift om konsekvensutredning. Forslåtte planforslag viderefører eksisterende aktivitet i område, er i tråd med områdeplan for Melhus sentrum, og foreslåtte aktivitet medfører ikke særlige konsekvenser for område. Videre vurderes planforslaget til og ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, i henhold til PBL. §§ 4-1 og 4-2.

Det gjøres derimot oppmerksom på at endelig beslutning om behov for planprogram og konsekvensutredning avgjøres etter innspill fra regionale og statlige myndigheter.

1.6.2 *Krav til medvirkning*

Melhus kommune krever at det blir avholdt nabomøte med naboer i område Potten. Planforslag vil innebære en ytterligere fortetting i et eldre eneboligfelt. Det vil være flere berørte som bor i område, og som vil oppleve endringer med økt trafikk, sol/skyggeforhold samt endrede naboforhold.

Minner om at aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge tas særlig ansvar for.

Forslagsstiller varsler oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og i Trønderbladet. Referat fra oppstartsmøtet skal oversendes regionale og statlige myndigheter ved varsling av planoppstart. Varslingsliste og naboliste vedlegges møtereferatet. Forslagsstiller oversender tekst og sosi-fil for planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside. Kommunen skal godkjenne både varslingsannonse og varslingsbrev før dette sendes ut.

1.6.3 *Krav til forslagsstiller knyttet til økonomi og videre framdrift*

Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget, inkludert oppretting av planen etter førstegangs behandling, fra til sluttbehandling i kommunestyret. Planen må utarbeides av kompetent personell jfr. krav til faglige kvalifikasjoner i pbl. § 12-3.

Forslagsstiller må bekoste etablering av grunnlagskart data dersom eksisterende kartgrunnlag ikke er tilstrekkelig detaljert eller oppdatert for ønsket planlegger. Krav for slik kartlegging varsles/ avklares med kommunen.

Forslagsstiller må bekoste grenseoppgang og oppmåling av eiendommen(e) dersom eksisterende eiendomssituasjon ikke er tilstrekkelig entydig. Krav for slik kartlegging varsles/ avklares med kommunen.

1.6.4 *Komplett planforslag*

Planforslaget behandles når Melhus kommune anser planforslaget som komplett. Før planforslaget anses som komplett må følgende dokumenter leveres:

Planforslaget skal inneholde:

- Planbeskrivelse i word- og pdf-format.
 - Innkomne merknader ved varsel om oppstart med skriftlige kommentar fra forslagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format.
 - Melhus kommune sin mal for planbestemmelser skal benyttes.
- Plankart i SOSI og pdf (A3). Plankartet skal godkjennes av vår GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- ROS-analyse. DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» legges til grunn.
- Sol- og skyggeanalyse. Minimum 21. mars og 21. juni, ev. 21. oktober på tidspunktene 12, 18, 21 og ev. kl. 09.
- Overordnet VVA-plan som består av VA-plan og vegplan. Skal godkjennes før 1.gangsbehandling.
- Utomhusplan i målestokk 1:500 som viser hvordan området for lek og opphold, parkering for bil og sykkel, plassering av bygninger, tilknytning til vegsystemet skal opparbeides.
- Snittegninger av planlagt bebyggelse med eksisterende bebyggelse.
- Terrengsnitt fra flere vinkler. Skal vise snitt gjennom lekeplass.
- 3D-modell.
- Nødvendige utredninger
 - Trafikknotat, se punkt 2.4 veg.
 - Geoteknikk

- Støy
- Flom
- Andre

Reguleringsplanen skal blant annet si noe om:

- Antall boenheter og størrelse pr. boenhet
- BYA eller BRA
- Byggenes høyde
- Krav til universell utforming
- Estetikk

Følgende føringer gjelder for prosjektet:

- [Kommuneplanens arealdel](#). Tiltakshaver bør sette seg inn i kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
- [Områdeplan Melhus sentrum](#)
- [Kommunens VA-norm](#)
- [Kommunens vegnorm](#)
- [Kommunens veglysnorm](#)
- [Kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal](#)
- [Kommunens gebyrregulativ](#)
- Estetiske retningslinjer for Melhus kommune
- [Melhus kommunes «Helhetlig tiltaksplan for boligbygging»](#)
- ENVINA sine retningslinjer for renovasjon
- Kriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler.
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
- [Statlige planretningslinjer for barn og unges interesser i planlegging](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.](#)
- [Retningslinjer for støy i arealplanlegging T- 1442.](#)
- [Retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.](#)

Planforslaget skal utarbeides i henhold til veileder om reguleringsplan og kart- og planforskriften. Ved innsending av plandokumenter til behandling skal disse navngis med planid først. Eks planid_planbeskrivelse, planid_plankart osv.

1.7 Fremdrift

Stipulert tidspunkt planforslag: Avhenger av videre prosess fra forslagstiller

Stipulert vedtak reguleringsplan: Avhenger av videre prosess fra forslagstiller

Jfr. PBL § 12 - 11 skal kommunen snarest, og senest innen 12 uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, fremme planen for 1.gangsbehandling i formannskapet. Formannskapet er Melhus kommune sitt faste utvalg for plansaker. Møtekalender for formannskapet finnes på våre nettsider.

Melhus kommune stiller gjerne til et møte for en gjennomgang av planforslaget og overordnet VVA-plan før formell innsending av planforslag. Dette for å sikre at planforslaget er komplett før innsending og behandling.